
内 容 提 要

内 容 提 要

登记是不动产物权设立、变动的公示方法，是不动产物权制度中的一项重要内容。随着物权法研究的深入和学者们的物权建议稿的出台，推动了不动产登记制度的研究。本文从各国物权的变动模式及登记制度的比较分析、登记制度的分类研究，同时根据房地产业的发展，分析探讨了我国的不动产登记制度。针对我国目前的三部物权草案中的一些争议，进行了评析，并提出了一些立法建议，以期完善我国的物权立法。

全文除引言和结束语外，主要内容分为五章：

第一章 阐述不动产登记的基本理论。包括对不动产登记的概念、不动产登记的性质、价值定位、价值冲突、以及登记的效力，从而为我国不动产登记制度宜采取的模式定位及完善提供讨论前提。

第二章 通过对各国物权变动不同模式的比较分析，指出我国应采用的物权变动模式和不动产登记模式。通过对各国不同登记制度的优劣比较，以及基于我国的法律传统，得出我国宜继续采纳不动产权利登记制，同时又吸收托伦斯登记制度一些特点的登记模式。

第三章 研究不动产登记的分类和要求。不动产登记的分类，绝不仅仅是技术性问题，它是一种重要的法律归纳，尤其是预备登记与终局登记制度，对我国不动产登记制度的完善有很大的启发作用。同时，还分析德国、瑞士的登记程序和要求，指出这些国家的不动产立法程序和要求可以给我国提供借鉴。

第四章 对当今房地产业的发展加以研究。选择不动产证券化问题及我国商品房预售问题加以讨论，提出房地产业的发展对我国不动产物权登记制度的借鉴与启示。

第五章 提出完善我国不动产登记制度的思路。首先对三部物权法草案对我国不动产登记制度的立法建议进行评析，在此基础上提出自己对完善我国不动产登记制度的几点粗浅建议。

关键词： 不动产登记 物权变动 物权法草案

目 录

前言	1
第一章 不动产登记的概念、性质、价值定位、效力	3
一、不动产登记的概念、性质	3
(一) 概念	3
(二) 性质	3
二、不动产登记的价值定位	6
(一) 安全	6
(二) 效率	7
(三) 公平	7
(四) 价值冲突	7
三、不动产登记的效力	8
(一) 登记公示力	8
(二) 登记公信力	9
第二章 物权变动模式与不动产登记制度	11
一、各国物权变动模式比较研究及我国的选择	12
(一) 意思主义的物权变动模式	12
(二) 形式主义的物权变动模式	13
(三) 我国宜采用债权形式主义的物权变动模式	15
二、各国不动产登记制度比较研究及我国的选择	17
(一) 各国不动产登记制度比较	17
(二) 我国对不动产登记制度之选择	19
第三章 不动产登记的分类和程序要求	22
一、不动产登记的分类	22
(一) 实体权利登记与程序权利登记	22
(二) 预备登记与终局登记	23

(三) 因法律行为与非因法律行为引起的物权登记·····	26
(四) 房地产总登记、房地产产权变动登记、房地产权属更正登记 和房地产权属预告登记·····	27
(五) 所有权、用益物权与担保物权登记·····	27
二、不动产登记的程序和要求·····	28
(一) 我国不动产登记的程序和要求·····	28
(二) 德国和瑞士的登记程序和要求对我们的启示·····	28
第四章 房地产业的发展对完善我国不动产登记制度的启示·····	30
一、商品房预售·····	30
(一) 商品房预售登记·····	31
(二) 商品房预售中各方当事人的利益平衡·····	33
二、不动产证券化·····	36
(一) 英美式的不动产证券化·····	37
(二) 德国法的不动产证券化·····	37
(三) 不动产证券化对我国物权立法的启示·····	38
第五章 完善我国不动产登记制度的思路·····	40
一、三部物权法草案对不动产登记制度的有关规定及其评析·····	40
(一) 登记机关的选择·····	40
(二) 登记的效力·····	41
(三) 非因法律行为引起的物权变动之登记·····	44
(四) 实质审查·····	45
二、完善我国不动产登记制度的几点建议·····	45
(一) 建立登记请求权制度·····	45
(二) 加强对真实物权人与法律上物权登记权利人及第三人的保护·····	47
(三) 完善实质审查制度·····	49
(四) 建立登记机关的法律责任制度·····	52
结束语·····	53
主要参考文献·····	55

前 言

由于不动产价值较大且不易移动，为扩大不动产的利用（包括设定用益物权与担保物权），不宜通过如动产的占有方式来达到表征权利目的，这就需要设计出另外一项制度——登记制度来达到。通过登记，就使所登记的不动产财产权成为一种具有对世性的财产权，并提高了其流通速度，使世人能够了解谁是该不动产财产的主体和财产的权利情况，这是保障交易安全和效率的重要手段。被王泽鉴先生称为“是人类法律生活的一次伟大制度”。^①

虽然世界各国普遍建立了不动产物权变动登记制度，但各国立法在不动产物权变动方面所采取的模式存在较大的不同。对于各国不动产物权登记模式的分析研究，有利于我国立法作出正确的选择，并有利于我国吸收借鉴其优点，从而建立和完善我国的不动产物权制度。

当前，我国物权法的立法工作正不断深入发展，中国社科院法学研究所由梁慧星教授负责的物权法研究课题组，已于1999年10月完成物权法草案建议稿（以下简称社科院建议稿）；由王利明教授负责的中国人民大学民商事法律科学研究中心也于2000年12月完成了物权法草案建议稿（以下简称人民大学建议稿）；2002年1月，全国人大常委会法制工作委员会发布了物权法征求意见稿（以下简称征求意见稿）。这三部物权法建议稿，都对我国不动产登记制度提出了各自的设想和方案。可以说，不动产登记制度已经得到了广泛的重视和新的认识，不过，三部物权法建议稿对于我国不动产物权登记中的部分问题有不同的看法，对目前存在的登记问题也有不同的解决方案。

我国的物权立法，应在分析比较各国法律制度设计的优劣得失，详加研

^① 王泽鉴著：《民法物权 1-通则·所有权》，中国政法大学出版社2001年版，第92页。

究与扬弃，尤其是我国在建设社会主义市场经济的进程中，由于经济条件的制约、旧的意识形态的影响，都将是我们在物权立法中会遇到并且要加以解决的问题，只有这样，才能制定出一项较好的法律制度。反映在不动产登记制度上，就必须审慎设计不动产登记制度的模式选择、制度设计，吸收国外先进经验，方能促进不动产制度的建设，达到完善物权法立法的良法美意。因此，本文通过对各国物权变动模式和不动产登记制度的比较分析，以及对不动产登记分类研究，并结合三部物权法草案，提出一些建议，试图为我国的不动产登记制度完善中遇到的问题提供一些解决方案。

第一章 不动产登记的概念、性质、价值定位、效力

一、不动产登记的概念、性质

(一) 概念

不动产登记,也叫不动产物权登记,是指权利人申请国家专职部门将申请人的不动产物权变动事项载于国家不动产物权登记簿的事实。^①不动产,一般认为是指不能被移动或者移动会毁损其经济价值的财产。不动产主要包括土地及建筑物以及其他附着物,所以在登记制度上,各国不论称“土地登记”或者称不动产登记,指的意思相同:其一,这里的土地与不动产为同意语,即使规定在土地法中的登记也指土地、房屋及其他附着物等总体的登记制度;其二,不动产与不动产物权并无区分。如《意大利民法典》甚至规定:“除法律规定的以外,有关不动产的规则准用于客体为不动产的物权以及相关的诉权……”。对我国而言,由于实践中一直使用房地产而不使用不动产概念,所以,我国的不动产,实际上主要是指房地产,两者并不加以区分。

②

(二) 性质

不动产登记行为性质的探讨。

物权登记是公法行为还是私法行为,学说不一,有学者认为是公法行为,该说认为,从登记行为看,房地产权属登记在我国是房地产管理部门依其职权所实施的行政行为。^③也有学者认为是证明行为,认为:不动产登记本质上是国家证明行为,而不是批准行为。^④但大多数学者认为登记本质上是私

^① 孙宪忠著:《论物权法》,法律出版社2001年版,第334页。

^② 实际上,在民法上,房地产是不太准确的概念,因此有不少学者主张使用不动产概念,笔者亦同意此观点。但由于人们习惯上使用房地产概念,故本文除有特别说明,对不动产与房地产概念暂不区分。

^③ 崔建远等著:《中国房地产法研究》,中国法制出版社1995年版,第238页。

^④ 梁慧星著:《社会主义市场经济管理法律制度研究》,中国政法大学出版社1993版,第111页。

法行为。^①应该说，这种观点是比较合理的。

首先，从大陆法系的登记制度来看，应明确不动产物权登记在理论上有实质主义登记和形式主义登记两种制度，形式主义登记指的是登记对不动产物权变动的行为只具有确权或证明的效力，而没有决定物权变动能否生效的效力，这种立法体制是《法国民法典》创立的，后又为《日本民法典》等国所继受。^②在此种立法模式上，可以说证明行为说是合理的，但对于实质主义登记，即不动产物权依法律行为而设立、转移、变更和废止等事项非经登记不得生效的立法体制，证明行为说就不太合理了。

从登记的审查来看，一般而言，在实质主义登记制度下，不动产登记机关除有审查当事人的申请材料是否齐备、手续是否合法、是否符合登记条件的积极权利外，对当事人申请登记的内容只有消极的登记义务，并没有积极的管理监督能力。不动产登记机关既无权利也无义务对当事人申请登记所涉及的实质权利义务的合法性进行深入调查，也无权改变当事人以自己的意愿建立的财产法律关系，因为这些做法违反了申请人私权利的处分自由，违背了私法意思自治的原则。

在登记的审查过程中，各国一般都对审查的内容有所限制，尤其是采实质主义登记制度的国家。例如，德国对审查采取形式同意原则，该原则的意思是，只要登记申请人提供的资料能够符合该国《土地登记条例》中对登记程序规定的条件，不动产登记局即将其纳入登记，而对申请人与相对人的关于实体法律关系的意思表示实行不予审查的原则。显然，申请人与相对人的关于实体法律关系的意思表示应当是登记意思表示和登记权利的基础，实体权利应当建立在实体意思表示的基础上，但是不动产登记法在原则上规定登记的条件，是仅以登记所涉及的当事人的有关登记方面的意思表示的有效为满足。即使登记的意思表示有明显的损害其中一方当事人的利益，不动产登

^① 郭洁著：《土地资源保护与民事立法研究》，法律出版社 2002 年版，第 121 页。

^② 孙宪忠著：《论物权法》，法律出版社 2001 年版，第 440 页。

记局也只是进行此形式审查和形式同意。德国法律的这一规定，来源于如下这样一个推断：当事人只有在和受益人对物权变更已经达成合意或要达成合意时，他才会同意进行对他并不有利的登记，同时，实行这一原则的目的还在于简化并加速不动产登记，并减少当事人和登记机关的费用。这一原则只有一个例外，即《土地登记条例》第 20 条的规定：在地产的所有权转移，地上权的设定转移以及内容变更时，不动产登记机关应当要求权利人以及相对人出具其合意。^①

从登记行为过程来看，登记行为包含登记请求与登记申请两部分。登记请求是指不动产登记权利人请求登记义务人行使的要求对方协助完成登记手续的权利，无疑属于私法行为（本文第五章将会较详细论及）。而登记申请是指当事人向登记机关提出申请，请求予以登记的行为。登记申请行为应该算是一种法律行为，而作为法律行为，必须考虑登记中的意思表示，登记意思表示是不动产登记的必要条件，只要当事人提出登记申请，而且登记机关同意登记时，才能发生登记的结果。故登记意思表示对登记的后果的产生具有重大作用。同时，只有当登记意思表示有效时，登记才能发生符合当事人意愿的结果。一般情况下，如果意思表示欠缺或有瑕疵，则不动产登记机关将按法律的有关规定，将当事人的登记申请发回或指令当事人按登记必须具备的形式上的要求重新申请。总之，登记过程是在当事人以及相对人提出的登记申请，登记机关在登记时所作的为登记所必须的意思表示，当事人或相对人为支持和补充登记申请所作的意思表示，最后达成意思表示一致，完成不动产登记。可见，登记效力之发生脱离申请人意思则难以发生效力。而申请人申请中的意思表示无疑属私法行为。

从登记所产生的效力来看，登记行为是产生私法效果的行为，登记的目的在于使物权变动产生公示及公信的效力，相对人及任何利害关系人均可查

^① 孙宪忠著：《德国当代物权法》，法律出版社 1997 年版，第 144 页。

阅登记簿册，可相信登记簿之记载而为物权交易。登记机关所为之登记，并非行政机关主动的行为，而是依申请而产生的义务，只要是对于符合法律要求的形式要件的登记申请，登记机关无权拒绝，否则，要承担相应的法律责任。当然，由于在我国，目前不动产登记由于属行政机关负责，并且，在未来的物权法立法，在我国目前的经济、法制条件下，仍有可能继续由行政机关负责登记。但是，这并不妨碍登记行为主要是私法性质，只不过带有一定的公法因素而已。所以，有学者认为，登记“具有民事法律行为、事实行为和行政行为多重性质”。^①

从以上分析，登记行为是私法行为，而非公法行为。如果要准确地界定，主要是私法行为，是带有一定的公法因素的私法行为。

二、不动产登记的价值定位

一项制度的设计，必须满足它所欲达到的目标。从应然的角度来看，不动产登记制度，应保证权利的合法归属、顺利流转，达到法律追求的安全、效率、公平的目的。

（一）安全

安全是法律的基础性价值，能直接确认和保护人们的生命、财产、自由等。而风险则是安全的反面，而且风险是无时不在、无处不在的，有来自当事人主观方面而导致的风险，如一方当事人违约，导致合同无法履行而造成对方当事人的利润损失的风险，也有来自于客观外界的风险，如政策的变化、自然界中不可抗力力的发生，均会导致风险的降临。所以，在立法上，有必要提供相应的风险防范制度。对于市场交易主观方面的违约等风险，可以允许主体通过担保制度如设立担保、质押、保证等制度来予以防范，增强市场主体权利实现的可能性，有效控制市场交易的主观风险。对于不动产交易而言，其中一项最重要的制度就是登记制度，通过完善的登记制度，一方面使当事

^① 王利明主编：《中国物权法草案建议稿及说明》，中国法制出版社 2001 年版，第 166 页。

人了解对方的资信（其中介入登记实质审查制度和登记公开制度，可大大降低当事人了解对方资信的信息费用）；另一方面，通过登记，可向社会表明不动产上存在的各种负担之有无及多少，从而提醒他人就该不动产的交易时要采取必要的措施，避免使自己的利益受到损害，从而达到维护自己交易安全的目的。

（二）效率

效率也是法律追求的目标。所谓效率，是指以最少的资源消耗取得同样的效果，或以同样的资源消耗取得最大的效果。^①从总的效果来说，交易的效率与交易的安全存在冲突，效率高未见得安全，反之亦然。但是，无论如何，在安全的前提下，必然要追求效率的尽可能提高。在物权流转过程中，若能以最低廉的投入而迅速可靠地完成物权变动，就是有效率的。为了迅速可靠地完成一个有效的交易，作为物权变动的成本，主要包括合意的形式、公示的方式、了解权利真相的途径。作为合意形式投入的成本，公证方式大于书面方式；作为公示方式投入的成本，仪式大于登记；作为了解权利真相的成本，实质调查大于查阅登记簿。

（三）公平

法律天然地与公平联系在一起，每一项法律制度，应尽可能地达到公平，公平是法律之生命力所在。对于不动产登记制度而言，登记同样也要考虑对当事人的公平保护。表现在不动产登记上，就必须既要考虑对善意第三人的保护，也要考虑对真实权利人的保护。

（四）价值冲突

当法律确保了物权变动的高效率，常会使得交易缺乏安全感；当法律确保了交易安全，往往又会使物权变动缺乏效率，于是便产生了立法取向上的价值冲突。这种冲突是难以消灭的，只是经过主体的取舍之后，在某一层面

^① 张文显主编：《法理学》（面向 21 世纪课程教材），高等教育出版社 1999 年版，第 243 页。

上达到平衡，才相对稳定下来。

对于不动产物权变动，法国为代表的物权意思主义效率最高，但最不安全；以德国为代表的物权形式主义和以奥地利为代表的债权形式主义，由于具备登记公示公信力，比较安全，不过其效率相对较低。但是，比较这三种模式，债权形式主义能较好地实现安全与效率的相对平衡，更具合理性，因而我国宜采纳这种立法模式（关于这一点，本文第二章将详细阐述）。

三、不动产登记的效力

尽管各国对于不动产，均采取登记制度，但是，在登记效力问题上，也就是不动产登记对不动产物权变动效力方面，对于因法律行为引起的物权变动，大陆法系有登记要件主义及登记形式主义两种选择（而英美法系一般采用托伦斯登记制度）。登记要件主义有较多优点，而且，实际上我国一直倾向于登记要件主义（我国为什么要采取登记要件主义，本文第二章将会具体阐述）。不动产登记的效力，有学者把它归纳为物权公示效力、物权变动的根据效力、权利正确性推定效力、善意保护效力、警示效力、监管效力。^①其实，不动产物权登记要件主义中登记的主要效力可以这样概括：其一为公示力，其二为公信力。

（一）登记公示力

不动产登记公示，是指通过登记将不动产物权的设立、移转、变更等情况向公众予以公开（一般通过可公开查询的不动产登记簿向公众公开），使公众了解某项不动产上的物权状态。具体表现为：

1、登记决定不动产物权的有无、移转、变更、消灭。除了极少数法定物权外，物权的变动都以公示为条件，只有经过登记，不动产物权的变动才能产生相应的效力，权利人才能取得或消灭相应的物权。对于不动产物权的设立而言，受让人自登记时取得指定的物权。受让人取得的物权可以是不动

^① 孙宪忠著：《论物权法》，法律出版社 2001 年版，第 446 页。

产所有权，也可以是他物权，如用益物权和担保物权。对于让与人来说，一经登记，即丧失了不动产之所有权或在自己的不动产上设定了他人的权利。反之，如果未能登记，尽管当事人之间存在债权，但是，债权人并不能取得物权。例如不动产抵押当事人订立了抵押合同，但没有进行抵押权登记，债权人则并没有取得抵押权，一旦债务人违约，债权人只能要求债务人承担违约责任，而不能通过行使抵押权而获优先受偿。同样的道理，登记决定着物权的移转、变更和消灭。

2、登记决定物权的内容。登记可决定所取得的物权的范围等，例如不动产抵押，登记可确定抵押权担保的主债权种类、数额、抵押物的范围、抵押权人行使抵押权的条件、抵押权的效力等。

3、登记决定物权实现的顺序。尤其是对于限制物权而言。以不动产抵押为例，当同一个不动产物上有数个抵押权存在时，各个抵押权按生效的先后顺序受偿。一般而言，登记在前的抵押权优先受偿，同时登记的，按债权比例清偿。如果登记在前的抵押权所担保的债权清偿期先行届至，实现抵押权时，登记在前的抵押权人可以就变价优先受偿，剩余价款作为抵押财产提存，留待清偿登记在后的抵押权所担保的债权；如果登记在后的抵押权所担保的债权先于登记在前的抵押权所担保的债权到清偿期，则登记在后的抵押权所担保的债权只能在抵押物价值超出前一位序抵押权所担保的债权范围内受偿。我国担保法也规定了这一原则。^①

（二）登记公信力

所谓不动产登记公信力，是指登记机关在登记簿上所作的各种登记，具有使社会公众信其正确的效力。即登记簿上记载的权利人在法律上被推定为真实的权利人，物权登记簿上的登记被视为正确。即使登记与真实的情况不相符，但对于信赖这种公示方式而进行物权交易的当事人，法律仍承认其具

^① 参见《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第78条。

有与真实的物权存在相同的法律效果，以维护交易安全。具体而言，包括下面两个方面的内容：

1、正确性推定。是指在不动产登记簿记载的当事人的权利推定为正确的不动产物权。一般情况下，不动产登记簿上记载之物权与实际的不动产物权一致，这是正常的不动产登记秩序的基本要求。但是也不可否认，在当事人有过错或登记机关有过错时，不动产登记簿上记载的权利与当事人的实际权利可能不一致。不过，对于信赖登记的善意第三人而言，不动产登记簿上的登记都视为正确。（当然，此时真实的物权人无疑遭到了损失，对于真实物权人的损失，只能通过别的方式予以救济，其救济方法本文第五章将加以阐述）。

2、善意保护效力。对于不动产物权的善意取得人而言，凡是信赖登记簿上所记载的权利而与权利人进行交易的人，在没有相反的证据证明其明知或应当知道不动产登记簿上记载的权利人并非真实的权利人时，都应当推定其具有善意。对于该善意第三人取得的物权，都应当予以保护。

“登记簿上所有名义人，对于善意第三人移转土地，并非使原所有权消灭而成立一新所有权，乃系移转原所有权，第三取得人由登记簿所有名义人取得真所有人之所有权。”^①这是物权公信力原则所具有的“权利正确性推定”与“善意保护”作用的结果。

因此，也有学者认为不动产也存在善意取得问题。并进而归纳出不动产善意取得之要件及法律效果。^②

^① 史尚宽著：《物权法论》，中国政法大学出版社 2000 年版，第 44-45 页。

^② 王泽鉴著：《民法物权 1-通则·所有权》，中国政法大学出版社 2001 年版，第 122-124 页。

第二章 物权变动模式与不动产登记制度

不动产登记制度起源于中世纪的日尔曼法，而不是罗马法。罗马人通过特殊的交易方式（曼兮帕蓄式交易和“拟诉弃权”的严格仪式到以交付为一般原则的发展过程）和占有实现公示；当时存在登记制度只是为了服务于征税或行政管理需要，而不是确认法律权利。在中世纪的日耳曼人统治区域，教会、寺院和大土地所有权人形成了记载保存不动产所有权情况的习惯，以此来作为权利证明。^①在近代法上，由于担保物权，尤其是抵押权的发达，采用公示原则，以调和债权人之间的利益，同时充分利用不动产的担保价值，显得尤为必要，登记制度就是在这一背景下产生的。普鲁士王国 1722 年的《抵押与破产法》和 1783 年的《一般抵押法》构成德国法系登记制度的先声，它们和 1795 年法国的《抵押法》一起奠定了近代登记制度的基本框架。随着经济的发展，不仅抵押权，连所有权在内，也频繁地成为交易的对象，而且作为资本的不动产交易，不伴随外形变动的情形很多，这对于实现物权效力，保护交易安全非常不利。于是，近代法上普遍针对抵押权而设计出的登记制度，一般性地适用于不动产所有权与其他的不动产物权。^②

目前，世界各国基本上都建立了不动产登记制度，尽管采取的物权理论不同，但都将登记作为所有权表征的另一种方式。与动产权利表征方式——占有相对应。

登记制度，不仅适用于不动产，而且还向其他财产权利的延伸。首先，在现代社会不动产已不再是惟一的登记确权的领域，这种制度也已被推广至许多动产，如飞机和船舶的登记。其次，专利、商标等也因登记取得专用权或享有优先权利。可以说，登记制度已成为我们生活中不可缺少的一项重要

^① 高富平著：《物权法原论（中册）》，中国法制出版社 2001 年版，第 568 页。

^② 王轶著：《物权变动论》，中国人民大学出版社 2001 年版，第 153 页。

制度。

一、各国物权变动模式的比较研究及我国的选择

不动产登记制度是与物权变动模式紧密相关联的，不同的物权变动模式与登记的要求及效力有密切的联系，因此，在研究不动产登记制度前，须研究物权变动模式。

按梁慧星先生的说法，关于物权之变动，各国立法上有四种模式：其一，意思主义。为法国首创之立法模式。只要买卖合同有效成立，标的物之所有权即行移转，无须登记或交付。其二，登记对抗主义。为日本立法模式。买卖合同一经有效成立，标的物所有权即行移转，但非经登记或交付不得对抗第三人。其三，登记要件主义。为奥地利、俄罗斯、匈牙利立法模式。中国民法通则亦采此模式。买卖合同虽有效成立，标的物所有权并不当然移转，其所有权的移转必须以登记或交付为要件。其四，形式主义。为德国立法模式，中国台湾地区民法亦采此模式。买卖合同有效成立后，在登记或交付之外，还须当事人就标的物所有权之移转作成一个独立于买卖合同的合意，此项合意系以物权之变动为内容，称为物权行为。其中，第一、第二和第四种模式，均有其弊端。唯第三种登记要件主义，既便于实行又能保障交易安全，且为我国现行法制所采用，因此无必要变更，应在物权法明文规定。^①

事实上，世界各国，尤其是大陆法系国家，上述四种模式大致可归纳为两种方式：意思主义的物权变动模式与形式主义的物权变动模式。

（一）意思主义的物权变动模式

意思主义的物权变动模式，又称债权意思主义的物权变动模式，是指除了当事人的债权意思外，物权变动无须其他要件的物权变动模式。

法国是采用意思主义的物权变动模式的典型，所以也被称为法国主义。以所有权的变动为例，该法典第 711 条规定：“财产所有权，因继承、生前

^① 参见梁慧星：《制定中国物权法的若干问题》，《法学研究》2000 年第 4 期，第 11 页。

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库